

**ZASADY
ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA
(TEKST JEDNOLITY po uwzględnieniu zmian wprowadzonych przez
Radę Nadzorczą uchwałą nr 60/2024 z dnia 25.04.2024 r.)**

**Rozdział I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

- 1. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI**, zwane dalej **Zasadami RKE** określają metodę ustalania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez właścicieli lokali, osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoby posiadające udziały we współwłasności: wielostanowiskowego lokalu garażowego w budynku mieszkalnym, wielostanowiskowego lokalu garażowego wolnostojącego i wielostanowiskowego parkingu wielopoziomowego, a także inne osoby korzystające z lokali mieszkalnych, użytkowych i o innym przeznaczeniu na podstawie umów cywilnoprawnych.
- 2. Ilekroć w Zasadach RKE jest mowa o:**
- **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - **nieruchomościach** - należy przez to rozumieć wyodrębnione nieruchomości będące w zarządzie Spółdzielni na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - **lokalach** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, lokale użytkowe, lokale o innym przeznaczeniu oraz: wielostanowiskowe lokale garażowe w budynkach mieszkalnych (w których miejsca postojowe wyznaczone są liniami), wielostanowiskowe lokale garażowe wolnostojące i wielostanowiskowe parkingi wielopoziomowe (w których miejsca postojowe są wyznaczone liniami lub są wydzielone jako oddzielne boksy garażowe) oraz odrębne (pojedyncze) lokale garażowe;
 - **użytkownikach lokali** - należy przez to rozumieć: właścicieli lokali, osoby, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoby posiadające udziały we współwłasności: wielostanowiskowego lokalu garażowego w budynku mieszkalnym, wielostanowiskowego lokalu garażowego wolnostojącego i wielostanowiskowego parkingu wielopoziomowego, a także osoby korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z właścicielem lokalu albo osobą posiadającą spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, a także osoby korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią;
 - **udziale w nieruchomości wspólnej** - należy przez to rozumieć udział w prawie do gruntu, jaki jest związany z wyodrębnionym lokalem, albo jeśli lokal nie jest wyodrębniony, jaki wynika z uchwały Zarządu SM WOLA określającej przedmiot odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości;
 - **części wspólnej nieruchomości** - należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych

użytkowników lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności: pralnie, suszarnie, wózkownie, inne pomieszczenia ogólnego użytku, klatki schodowe, korytarze, dźwigi, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, drobne formy architektoniczne, zieleń, pomieszczenia oraz urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, hydrofornie wolnostojące, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dachy oraz instalacje w części określonej w Regulaminie porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA;

- **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez pomieszczeń przynależnych, opisanych uchwałą Zarządu SM WOLA określającą przedmiot odrębnej własności w odniesieniu do danej nieruchomości;
- **powierzchni użytkowej nieruchomości** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali oraz pomieszczeń garażowych, wraz z pomieszczeniami przynależnymi opisanych uchwałą Zarządu SM WOLA określającą przedmiot odrębnej własności w odniesieniu do danej nieruchomości;
- **mieniu Spółdzielni** - należy przez to rozumieć należące do Spółdzielni grunty, budynki, lokale, budowle, urządzenia i elementy małej architektury;
- **gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi w SM WOLA (GZM)** - należy przez to rozumieć **zarządzanie i gospodarowanie nieruchomościami**, tj. administrowanie i zapewnienie bezawaryjnego funkcjonowania: budynków wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, pomieszczeń znajdujących się poza budynkami, ale związanych z administrowaniem i funkcjonowaniem tych budynków, a także urządzeń, instalacji i uzbrojenia gruntów, na których znajdują się budynki.
- LAF-współczynnik określający stopień korekty zużycia energii cieplnej w lokalu ze względu na jego położenie w budynku.
- UF - współczynnik określający charakterystykę grzejnika.

§ 2

Użytkownicy lokali zobowiązani są uczestniczyć, poprzez wnoszenie miesięcznych opłat, w pokrywaniu kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje koszty związane z:

1.1. eksploatacją oraz utrzymaniem lokali, a w szczególności:

1.1.1. koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,

1.1.2. koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody,

1.1.3. koszty dostawy wody,

1.1.4. koszty odbioru ścieków,

1.1.5. koszty wywozu nieczystości stałych i gospodarki odpadami,

1.1.6. koszty dostawy gazu (w budynkach ze wspólnym gazomierzem),

1.1.7. nakłady na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną (nie dotyczy osób niebędących członkami Spółdzielni),

1.1.8. koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,

1.1.9. koszty podatku od nieruchomości,

1.1.10. koszty dotyczące opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu;

1.2. eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, a w szczególności:

1.2.1. koszty energii elektrycznej,

1.2.2. koszty utrzymania zieleni i czystości,

- 1.2.3. podatek od nieruchomości,
- 1.2.4. opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- 1.2.5. opłaty za dzierżawy terenu dzierżawionego przez Spółdzielnię,
- 1.2.6. koszty ubezpieczenia majątkowego,
- 1.2.7. koszty utrzymania technicznego, w tym:
 - a) instalacji: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, gazowej, odgromowej, domofonowej i wideodomofonowej, zbiorczej anteny RTV oraz ppoż.,
 - b) zsyków,
 - c) ochrony i monitoringu,
 - d) ogrodzeń i bram ogrodzeniowych, z wyłączeniem parkingów oraz ogródków wykonanych we własnym zakresie przez mieszkańców,
 - e) urządzeń placów zabaw i boisk, z których możliwość korzystania mają wyłącznie mieszkańcy danej nieruchomości,
 - f) dachów,
 - g) elewacji,
 - h) pozostałych instalacji i urządzeń wynikających ze specyfiki budynku,
- 1.2.8. koszty przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych, instalacji gazowych, elektrycznych, odgromowych i ppoż.,
- 1.2.9. koszty przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane,
- 1.2.10. koszty ochrony i monitoringu budynków,
- 1.2.11. koszty przeglądów, utrzymania i remontów dźwigów,
- 1.2.12. koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
- 1.2.13. koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
- 1.2.14. koszty sprzątania i utrzymania czystości;
- 1.3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1.3.1. koszty oświetlania terenu i zasilania urządzeń technicznych,
 - 1.3.2. podatek od nieruchomości,
 - 1.3.3. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 1.3.4. koszty utrzymania zieleni i czystości,
 - 1.3.5. koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - 1.3.6. koszty konserwacji i napraw:
 - a) instalacji: centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej, elektrycznej, gazowej, odgromowej, domofonowej i wideodomofonowej oraz ppoż.,
 - b) ogrodzeń i bram ogrodzeniowych, z wyłączeniem parkingów oraz ogródków wykonanych we własnym zakresie przez mieszkańców,
 - c) urządzeń placów zabaw i boisk, w tym znajdujących się na wyodrębnionych nieruchomościach, z których mają możliwość korzystania wszyscy mieszkańcy,
 - d) dachów,
 - e) elewacji,
 - f) pozostałych instalacji i urządzeń wynikających ze specyfiki budynku,
 - 1.3.7. koszty montażu i utrzymania urządzeń służących osobom niepełnosprawnym, w tym znajdujących się na wyodrębnionych nieruchomościach,
 - 1.3.8. koszty przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych, instalacji gazowych, odgromowych, elektrycznych i ppoż.,
 - 1.3.9. koszty przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z ustawą Prawo budowlane,



- 1.3.10. koszty monitoringu i ochrony budynków,
 - 1.3.11. koszty sprzątanania i utrzymania czystości,
 - 1.3.12. koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - 1.3.13. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości;
 - 1.4. eksploatacją i utrzymaniem lokali garażowych w budynkach mieszkalnych, wielostanowiskowych lokali garażowych wolnostojących oraz wolnostojących parkingów wielopoziomowych, a w szczególności:
 - 1.4.1. koszty utrzymania nieruchomości przypadające na te lokale i parkingi,
 - 1.4.2. podatki od nieruchomości,
 - 1.4.3. koszty ochrony i/lub monitoringu,
 - 1.4.4. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 1.4.5. koszty konserwacji bram garażowych,
 - 1.4.6. koszty konserwacji instalacji ppoż. oraz instalacji wentylacyjnej i odgromowej,
 - 1.4.7. koszty ogrzewania,
 - 1.4.8. koszty energii elektrycznej,
 - 1.4.9. koszty sprzątanania,
 - 1.4.10. koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - 1.4.11. inne koszty wynikające ze specyfiki lokali garażowych i parkingów;
 - 1.5. eksploatacją i utrzymaniem lokali o innym przeznaczeniu, tj. komórek lokatorskich, pomieszczeń gospodarczych, a w szczególności:
 - 1.5.1. podatek od nieruchomości,
 - 1.5.2. opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 1.5.3. koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
 - 1.5.4. inne koszty wynikające ze specyfiki ww. lokali;
 - 1.6. zaciągniętych kredytów na realizację inwestycji, modernizację lub remont kapitalny danego budynku, proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości
 - 1.6.1. dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym koszty te rozliczane są wg powierzchni lokali;
 - 1.7. tworzeniem funduszu remontowego w wysokości uchwalonej przez Rady Osiedli;
 - 1.8. działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną.
2. Sposób podziału kosztów GZM określa Rozdział III niniejszych **Zasad RKE**.

Rozdział II

ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 4

1. Podstawę do ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowią roczne plany rzeczowo - finansowe Biura Zarządu i poszczególnych Administracji Osiedli, uchwalane odpowiednio przez Radę Nadzorczą i właściwą Radę Osiedla.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego następują zmiany mające wpływ na wysokość wcześniej zaplanowanych kosztów, dokonywana jest korekta planowanych kosztów i przychodów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Różnicę między kosztami a przychodami należnymi za dostawy energii cieplnej oraz zużycie wody i odprowadzenie ścieków rozliczają się indywidualnie z użytkownikami lokali w okresach wymienionych w ustępie 3.

§ 5

1. Całkowita powierzchnia użytkowa budynku obejmuje powierzchnię użytkową wszystkich lokali znajdujących się w budynku, wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali.
2. Powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego dla ustalenia kosztów stałych, stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, zgodnie z powierzchnią określoną w przydziale lub w umowie i obejmuje w szczególności: pokoje, kuchnię, przedpokój, łazienkę, wc, wydzielony korytarz oraz powierzchnię pod meble wbudowane lub obudowane.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii i tarasów.
4. Powierzchnię użytkową lokalu użytkowego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 6

1. Powierzchnię lokalu garażowego oraz parkingu wolnostojącego stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia ograniczona przegrodami budowlanymi i jest ona sumą powierzchni wszystkich miejsc postojowych, powierzchni komunikacji i innych pomieszczeń przynależnych do tego lokalu lub parkingu.
2. Udział w powierzchni ogólnej lokalu garażowego oraz parkingu wolnostojącego określa się w ten sposób, że całkowita powierzchnia użytkowa takiego lokalu oraz parkingu jest dzielona przez liczbę miejsc postojowych wyznaczonych w danym lokalu garażowym lub parkingu, ewentualnie ustalany jest on jako udział powierzchniowy miejsca postojowego do całkowitej powierzchni lokalu, garażu, parkingu lub nieruchomości.

§ 7

Osoby korzystające z lokalu na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej ze Spółdzielnią odpłacają czynsz zgodnie z tą umową.

§ 8

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 9

Dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym koszty utrzymania zasobów rozliczane są wg powierzchni lokali.

§ 10

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni.



§ 11

Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego.

1. Spółdzielnia w ramach Osiedli tworzy fundusz remontowy z:
 - 1.1 odpisów dla lokali, obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi naliczanych wg m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, a w przypadku lokalu garażowego, parkingu, parkingu wielopoziomowego od sumy powierzchni miejsc postojowych oraz sumy powierzchni komórek lokatorskich tam zlokalizowanych przeznaczonych do wyłącznego korzystania,
 - 1.2 kredytów bankowych, zaciągniętych na finansowanie remontów,
 - 1.3 dotacji, subwencji oraz darowizn,
 - 1.4 odszkodowań od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach,
 - 1.5 innych źródeł określonych odrębnymi przepisami lub uchwałami organów Spółdzielni.
2. Obowiązek wpłat na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali, znajdujących się w zasobach Spółdzielni.
3. Odpisy na fundusz remontowy dokonywane są w podziale na dwie stawki dotyczące:
 - 3.1 części wspólnych nieruchomości budynkowych,
 - 3.2 nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla poszczególnych nieruchomości budynkowych i dla nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Zakres remontów zasobów, finansowanych z funduszu remontowego, określają plany remontowe, uchwalane przez poszczególne Rady Osiedli na każdy rok.
6. Fundusz remontowy przeznaczony jest na:
 - 6.1 finansowanie kosztów remontów zasobów (obiektów kubaturowych oraz infrastruktury),
 - 6.2 finansowanie wymiany i zakupu nowych środków trwałych, zaliczanych do technicznego wyposażenia zasobów (w tym m.in. dźwigów),
 - 6.3 inne wydatki remontowe.
7. Niewykorzystany w ciągu roku kalendarzowego fundusz remontowy (saldo dodatnie) stanowi bilans otwarcia roku następnego. W przypadku konieczności wykonania większego zakresu prac remontowych dopuszcza się przekroczenie funduszu (saldo ujemne). Fundusz remontowy ze znakiem minus prezentowany jest w pozycji bilansowej – *Aktywa Bilansu* – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
8. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
 - 8.1. bieżące potrzeby remontowe w oparciu o przeglądy okresowe zasobów,
 - 8.2. wieloletnie plany remontowe,
 - 8.3. stan środków funduszu na początek roku.
9. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających bezpośrednio użytkowników lokali, zgodnie z podziałem obowiązków w zakresie napraw należących do użytkowników lokali, określonych Regulaminem porządku domowego i użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA.
10. W przypadku remontów dotyczących kilku nieruchomości i braku możliwości wyodrębnienia kosztów remontów poniesionych dla każdej nieruchomości oddzielnie, koszty dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali tych nieruchomości.

Rozdział III
KOSZTY GOSPODAROWANIA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM)

§12

Koszty GZM obejmują koszty ogólne Spółdzielni oraz koszty eksploatacji podstawowej części wspólnych nieruchomości i mienia Spółdzielni, do których zalicza się:

1. koszty ogólne Spółdzielni, na które składają się:

- 1.1. koszty badania bilansu i lustracji,
- 1.2. koszty Biura Zarządu Spółdzielni,
- 1.3. opłaty Krajowego Rejestru Dłużników,
- 1.4. koszty organów samorządowych (w tym koszty obsługi zebrań Walnego Zgromadzenia),
- 1.5. pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub poszczególne Rady Osiedli.

Koszty ogólne Spółdzielni są wspólne dla wszystkich nieruchomości danego Osiedla i dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości;

2. koszty administrowania częściami wspólnymi nieruchomości, na które składają się:

- 2.1. fundusz płac pracowników biurowych (wraz z narzutami ZUS, odpisami na ZFŚS i PFRON, kursami i szkoleniami, świadczeniami BHP, obowiązkowe badanie lekarskie), fundusz nagród (wraz z narzutami ZUS),
- 2.2. koszty zakupu materiałów biurowych (papier ksero, materiały piśmiennicze itp.),
- 2.3. pozostałe koszty biurowe (koszty utrzymania biur i warsztatów, usługi telekomunikacyjne i informatyczne, zakup, konserwacje i naprawa sprzętu biurowego i ppoż., utrzymanie systemu alarmowego, sprzątanie biura itp.),
- 2.4. inne koszty (usługi bankowe, opłaty pocztowe, sądowe i skarbowe, usługi kserograficzne, obsługa prawna, amortyzacja środków trwałych, ogłoszenia prasowe, prenumerata, wynajem sali, ryczałty samochodowe, pomiary, opinie, doradztwo, ochrona obiektów biurowych, konwój gotówki, druk książeczek opłat, ubezpieczenia OC i majątku biura, pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub Rady Osiedli).

Koszty administrowania częściami wspólnymi nieruchomości są wspólne dla wszystkich nieruchomości danego Osiedla i dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości;

3. pozostałe koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości, na które składają się:

- 3.1. koszty ubezpieczenia majątkowego,
- 3.2. koszty odczytów wodomierzy,
- 3.3. koszty usuwania skutków zimy,
- 3.4. koszty usuwania skutków dewastacji,
- 3.5. koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
- 3.6. inne koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub Rady Osiedli.

Koszty te są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości;

4. koszty utrzymania czystości i porządku części wspólnych nieruchomości, na które składają się:

- 4.1. fundusz płac gospodarzy domów (wraz z narzutami ZUS, odpisami na ZFŚS i PFRON, kursami i szkoleniami, świadczeniami BHP, odzieżą roboczą, obowiązkowe badanie lekarskie),
- 4.2. zakup środków czystości i narzędzi,
- 4.3. koszty usług transportowych,
- 4.4. koszty usług świadczonych przez firmy sprzątające,
- 4.5. pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub Rady Osiedli.



Koszty utrzymania czystości i porządku są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości;

5. koszty konserwacji i naprawy urządzeń technicznych części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni, na które składają się:

5.1. fundusz płac konserwatorów (wraz z narzutami ZUS, odpisami na ZFŚS i PFRON, kursami i szkoleniami, świadczeniami BHP, odzieżą roboczą, obowiązkowe badanie lekarskie),

5.2. koszty zakupu materiałów i narzędzi do konserwacji,

5.3. koszty utrzymania zieleni,

5.4. koszty konserwacji wszystkich instalacji, elementów budynków (ścian, dachów, elewacji, posadzek, okien itd.) oraz hydroforni, węzłów cieplnych, wentylatorni, maszynowni dźwigowych itp.,

5.5. koszty obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów prawa,

5.6. inne koszty (usuwanie awarii, konserwacje bram, anten zbiorczych, ochrona antykorozyjna, naprawa i konserwacja sprzętu, udrażnianie przykanalików, uzdatnianie wody, usługi pogotowia technicznego, plombowanie liczników, pomiary, opinie, doradztwo, pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub Rady Osiedli).

Koszty konserwacji i naprawy urządzeń technicznych części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni są ewidencjonowane dla wszystkich budynków i dzielone na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

Koszty materiałów wykorzystywanych do prac konserwatorskich wykonywanych w konkretnej nieruchomości.

Koszty wykonywania wszystkich napraw, konserwacji, a także usuwania awarii przez firmy zewnętrzne w danej nieruchomości ewidencjonowane są jako koszty dotyczące tej nieruchomości.

Koszty konserwacji pomieszczeń technicznych i energii elektrycznej zużywanej przez te pomieszczenia dzielone są na nieruchomości przez nie obsługiwane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości;

6. koszty mienia Spółdzielni, na które składają się:

6.1. opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, podatki od nieruchomości,

6.2. koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby tego mienia,

6.3. koszty utrzymania czystości (wynagrodzenia gospodarzy wraz z pochodnymi, materiały czystościowe, koszty firmy sprzątającej),

6.4. koszty utrzymania dróg, chodników i zatok postojowych (w tym odśnieżanie) oraz urządzeń placów zabaw i boisk sportowych, ciągów pieszojezdnych (w tym placów zabaw, boisk sportowych i ciągów pieszojezdnych znajdujących się na wydrebnionych nieruchomościach, z których mają możliwość korzystania wszyscy mieszkańcy),

6.5. utrzymanie zieleni,

6.6. koszty usuwania skutków dewastacji,

6.7. inne koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub Rady Osiedli.

Koszty mienia Spółdzielni są wspólne dla wszystkich nieruchomości danego Osiedla i dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

§ 13

Koszty GZM obejmują również inne koszty, do których zalicza się:

1. Opłaty za odbiór i gospodarowanie odpadami zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady m.st. Warszawy.

- 1.1. Opłaty dla lokali mieszkalnych i użytkowych naliczane są zgodnie z obowiązującymi uchwałami Rady m.st. Warszawy.
- 1.2. W przypadku lokali, dla których koszt odbioru i gospodarowania odpadami ustala się za pojemniki, opłaty o których mowa w pkt 1.1, naliczane są w oparciu o stosowne oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do danego lokalu/terenu. Brak oświadczenia spowoduje naliczenie opłat w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię.
- 1.3. Rozliczanie opłat za odbiór i gospodarowanie odpadami dokonywane jest dla poszczególnych budynków.
- 1.4. Użytkownicy lokali użytkowych zlokalizowanych na nieruchomościach, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają w nich odpady komunalne zobowiązani są zawrzeć indywidualne umowy na odbiór i gospodarowanie odpadami z wybranymi przez siebie firmami o odpowiednim profilu działalności.
- 1.5. Odpady są zbierane w sposób selektywny.
2. Koszty napraw i eksploatacji dźwigów, na które składają się koszty: przeglądów wykonywanych przez dozór techniczny (UDT), konserwacji urządzeń dźwigowych, usuwania skutków dewastacji oraz napraw bieżących dźwigów.
Wysokość opłat ustalana jest na podstawie ponoszonych kosztów, dzielonych na liczbę wszystkich lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi w danej nieruchomości. Koszty te ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości na budynki wyposażone w dźwigi.
3. Koszty konserwacji domofonów i wideodomofonów – koszty te uzależnione są od standardu technicznego urządzeń i rozlicza się je na wszystkie lokale, podłączone do tych urządzeń.
Koszty te są ewidencjonowane na poszczególne budynki.
4. Koszty konserwacji zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej – koszty te ewidencjonuje się na nieruchomości wyposażone w ww. instalacje, dzieląc je proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.
5. Koszty ochrony oraz/lub monitoringu budynków, na które składają się koszty ochrony fizycznej oraz koszty konserwacji systemu monitorującego.
Wysokość opłat ustala się sumując koszty ochrony oraz/lub monitoringu, określając ich miesięczną wysokość i dzieląc na lokale oraz miejsca postojowe, znajdujące się w danej nieruchomości.
Koszty te ewidencjonowane są dla budynku, w którym świadczona jest ww. usługa. Jednostką rozliczeniową stanowi lokal lub miejsce postojowe.
6. Koszty wieczystego użytkowania gruntu lub opłata z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności (opłata przekształceniowa).
Opłata z tytułu wieczystego użytkowania jest wnoszona w nieruchomościach, w których wieczyste użytkowanie gruntu nie zostało przekształcone z mocy Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 r.
Opłata z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności jest wnoszona w nieruchomościach, w których z mocy ww. ustawy nastąpiło przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.
Dla nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym stawkę opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu lub opłaty przekształceniowej danej nieruchomości ustala się w odniesieniu do udziału lokalu, miejsca postojowego i dzierżawy terenu w danej nieruchomości, natomiast dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stawkę opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokali, miejsc postojowych i dzierżaw.



Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali, opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu lub opłaty przekształceniowej związane z prawem odrębnej własności lokalu wnoszą bezpośrednio do Urzędu m. st. Warszawy, natomiast opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i opłaty przekształceniowej za mienie Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny podstawowej opłaty eksploatacyjnej.

Koszty związane z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i opłata z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności ewidencjonowana jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

7. Podatek od nieruchomości - wysokość podatku od nieruchomości ustalana jest przez Radę m.st. Warszawy.

Dla nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym stawkę opłat z tytułu podatku od nieruchomości ustala się w odniesieniu do udziału lokalu, miejsca postojowego i dzierżawy terenu w nieruchomości, natomiast dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym stawkę opłat z tytułu tego podatku ustala się proporcjonalnie do powierzchni lokali, miejsc postojowych i dzierżaw.

Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości związane z prawem odrębnej własności lokalu wnoszą bezpośrednio do Urzędu m.st. Warszawy, natomiast opłaty z tytułu podatku od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni – do Spółdzielni.

Ewidencja kosztów związanych z podatkiem od nieruchomości prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

8. Opłaty za dostawę gazu – opłaty te ponoszone są przez użytkowników lokali niewyposażonych w indywidualne liczniki gazowe, w wysokości ustalonej na podstawie ponoszonych kosztów, dzielonych na liczbę lokali w danym budynku wyposażonych w instalację gazową.

Ewidencja kosztów związanych z opłatami za dostawę gazu prowadzona jest odrębnie dla każdego budynku.

9. Opłaty za dzierżawę terenu – wysokość tych opłat określana jest umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią a właścicielem nieruchomości. Stawkę opłat ustala się w odniesieniu do udziału w danej nieruchomości.

Ewidencja kosztów związanych z opłatami za dzierżawę terenu prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

10. Opłaty za uzdatnianie wody - wysokość tych opłat ustalana jest na podstawie ponoszonych kosztów, które rozlicza się udziałami lokali w nieruchomości.

Ewidencję kosztów związanych z opłatami za uzdatnianie wody prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.

11. Opłaty za dostawę energii cieplnej dla centralnego ogrzewania, podgrzania wody użytkowej, ciepła technologicznego oraz za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

11.1 Ogólne zasady podziału kosztów energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania, wentylacji oraz podgrzania wody użytkowej.

11.1.1. Każdy z budynków mieszkalnych rozliczany jest oddzielnie. Wysokość opłat jest ustalana w sposób zapewniający pokrycie przez odbiorcę wyłącznie kosztów zakupu.

11.1.2. Koszty energii cieplnej ustalane są na podstawie faktur dostawcy energii cieplnej, wystawionych w danym okresie rozliczeniowym. Koszty korygowane są o wartość wynikającą z rozpatrzonych reklamacji za poprzedni okres rozliczeniowy.

11.1.3. Koszty energii cieplnej rozliczane są oddzielnie jako:

- a) koszty centralnego ogrzewania (c.o.),
- b) koszty podgrzania wody użytkowej (c.w.),
- c) koszty ciepła technologicznego dla potrzeb wentylacji.

- 11.2 Podział kosztów energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale wyposażone są w ciepłomierze.
- 11.2.1 Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dzielone są na:
- koszty stałe,
 - koszty zmienne (zależne od zużycia energii cieplnej) z uwzględnieniem współczynnika LAF wynoszącego 1.
- 11.2.2 Do kosztów stałych zaliczane są:
- opłaty za moc zamówioną centralnego ogrzewania,
 - opłaty za usługę przesyłową stałą centralnego ogrzewania,
 - abonament systemu efektywnego zarządzania energią cieplną,
 - inne dodatkowe koszty niezależne od zużycia ciepła,
- Koszty stałe określone są wg faktury dostawcy energii cieplnej i rozliczane w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 11.2.3 Do kosztów zmiennych zaliczane są:
- opłaty za energię cieplną zużytą na centralne ogrzewanie wg wskazań licznika w węźle cieplnym,
 - opłaty za usługę przesyłową zmienną centralnego ogrzewania (wg faktury dostawcy energii cieplnej),
 - opłata rozliczeniowa systemu efektywnego zarządzania energią cieplną,
 - inne dodatkowe opłaty zależne od zużycia ciepła.
- 11.2.4 Koszty zmienne dzielone są na:
- koszty za energię cieplną zużytą do ogrzewania lokali, rozliczane na podstawie wskazań indywidualnych ciepłomierzy i ceny dostawcy,
 - koszty ogólne rozliczane w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu obejmujące:
 - koszty stanowiące różnicę pomiędzy całkowitymi kosztami zmiennymi energii cieplnej, a sumą kosztów za energię cieplną zużytą do ogrzania lokali,
 - opłatę rozliczeniową systemu efektywnego zarządzania energią cieplną
 - inne dodatkowe koszty niezależne od zużycia ciepła.
- 11.3 Podział kosztów energii cieplnej, dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania.
- 11.3.1 Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dzielone są na:
- koszty stałe,
 - koszty zmienne (zależne od zużycia energii cieplnej).
- 11.3.2 Do kosztów stałych zaliczane są:
- opłaty za moc zamówioną centralnego ogrzewania,
 - opłaty za usługę przesyłową stałą centralnego ogrzewania,
 - abonament systemu efektywnego zarządzania energią cieplną,
 - inne dodatkowe koszty niezależne od zużycia ciepła.
- Koszty stałe określone są wg faktury dostawcy energii cieplnej i rozliczane w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- 11.3.3 Do kosztów zmiennych zaliczane są:
- opłaty za energię cieplną zużytą na centralne ogrzewanie wg licznika w węźle cieplnym,
 - opłaty za usługę przesyłową zmienną centralnego ogrzewania (wg faktury dostawcy energii cieplnej),
 - opłata rozliczeniowa systemu efektywnego zarządzania energią cieplną,

Am

R

- d) inne dodatkowe koszty zależne od zużycia ciepła.
- 11.3.4 Koszty zmienne rozliczane są w następujący sposób:
- 50% kosztów, o których mowa w ppkt 11.3.3 lit. a) i b) i całkowite koszty, o których mowa w ppkt 11.3.3 lit. c) i d) w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 50% kosztów, o których mowa w ppkt 11.3.3 lit. a) i b) w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników LAF i UF, a w łazienkach i WC oraz innych pomieszczeniach w lokalach wyposażonych w grzejniki, na których z przyczyn technicznych nie są one montowane, według średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na moc grzejnika (w budynkach, w których nie zweryfikowano aktualnych mocy grzejników w łazienkach i WC, koszty te rozliczane są wyłącznie w oparciu o wskazania podzielników kosztów ciepła zamontowanych w lokalach),
 - koszt zmienny centralnego ogrzewania dla danego lokalu nie może być niższy od minimalnego kosztu zmiennego ani wyższy od maksymalnego kosztu zmiennego dla tego lokalu, ustalonych odpowiednio wg ppkt 11.3.4 lit. d) i f), dla średnich temperatur zewnętrznych rozliczanego okresu,
 - minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, wynikającą z konieczności utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w obowiązujących przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, i wyznaczany na podstawie wzoru:

$$k_{z \min} = \frac{C \times [Q \times 24 \times L \times 0,0036 \times (16^{\circ}\text{C} - t_{z \text{sr}}) / (16^{\circ}\text{C} - t_z)]}{P_c} \times P_i \text{ [zł]}$$

gdzie:

$k_{z \min}$ – minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł]

C – wynikowa cena 1-go GJ w okresie rozliczeniowym [zł/GJ]

Q – moc zamówiona (ciepłna) na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku [kW]

24 – czas poboru ciepła w ciągu doby [h]

L – liczba dni okresu grzewczego

0,0036 – współczynnik przeliczeniowy z kWh na GJ

$t_{z \text{sr}}$ – średnia temperatura zewnętrzna w okresie rozliczeniowym [°C]

t_z – obliczeniowa temperatura zewnętrzna wg normy PN-82/B-02403 lub PN-EN12831

P_i – powierzchnia ogrzewana lokalu [m²]

P_c – suma powierzchni ogrzewanych dla lokali w budynku [m²]

- w przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest mniejszy niż koszt wyznaczony na podstawie ppkt 11.3.4 lit. d), do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się wartość minimalną odpowiadającą kosztowi zmiennemu rozliczanemu dla danego lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej zgodnie z ppkt 11.3.4 lit. a),
- maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu i wyznacza się na podstawie wzoru:

$$k_{z \max} = \frac{C \times [Q \times 24 \times L \times 0,0036 \times (24^{\circ}\text{C} - t_{z \text{sr}}) / (24^{\circ}\text{C} - t_z)]}{P_c} \times P_i \text{ [zł]}$$

gdzie:

$k_{z \max}$ – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł]

C – wynikowa cena 1-go GJ w okresie rozliczeniowym [zł/GJ]

Q – moc zamówiona (cieplna) na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku [kW]

24 – czas poboru ciepła w ciągu doby [h]

L – liczba dni okresu grzewczego

0,0036 – współczynnik przeliczeniowy z kWh na GJ

$t_{z \text{sr}}$ – średnia temperatura zewnętrzna w okresie rozliczeniowym [°C]

t_z – obliczeniowa temperatura wewnętrzna wg normy PN-82/B-02403 lub PN-EN12831

P_i – powierzchnia ogrzewana lokalu [m²]

P_c – suma powierzchni ogrzewanych dla lokali w budynku [m²]

g) w przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest większy niż koszt wyznaczony na podstawie ppkt 11.3.4 lit. f), do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się wartość maksymalną odpowiadającą kosztowi ustalonemu na podstawie ppkt 11.3.4 lit. f), a różnica pomiędzy wartością wyliczoną i rozliczoną stanowi koszt określony w ppkt 11.3.3 lit. d).

11.4 Rozliczanie lokali nieopomiarowanych w budynkach, w których zostało wprowadzone opomiarowanie w lokalu, w którym z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie zostały zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze, zamiast obliczania kosztów zmiennych ustala się odszkodowanie w wysokości maksymalnego zużycia w danym lokalu w całym okresie rozliczeniowym, wynikającego z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu o ile nie jest możliwe ustalenie zużycia na podstawie odczytu za część okresu rozliczeniowego. Koszty stałe rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Zasady ustalone powyżej, stosuje się również w przypadku, gdy:

- a) użytkownik lokalu nie wyraził zgody na montaż podzelników kosztów lub ciepłomierza,
- b) nie udostępnił lokalu do montażu podzelników kosztów lub ciepłomierza z powodu zaniedbania,
- c) podzielniki lub ciepłomierz zostały uszkodzony w sposób celowy lub z powodu zaniedbania użytkownika lokalu,
- d) użytkownik lokalu nie umożliwił sprawdzenia podzelników kosztów ogrzewania lub ciepłomierza i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu bezpośrednio z urządzeń,
- e) uszkodzona została plomba podzelnika kosztów ogrzewania albo ciepłomierza lub podzielnik albo ciepłomierz,
- f) stwierdzono ingerencję w podzielnik lub ciepłomierz.

11.5 Podział kosztów energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i wentylacji w budynkach, w których wszystkie lokale nie posiadają opomiarowania.

11.5.1 Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i wentylacji dzielone są na:

- a) koszty stałe,

Ch W

R

g

b) koszty zmienne (zależne od zużycia energii cieplnej).

11.5.2 Do kosztów stałych zaliczane są:

- a) opłaty za moc zamówioną centralnego ogrzewania,
- b) opłaty za usługę przesyłową stałą centralnego ogrzewania,
- c) abonament systemu efektywnego zarządzania energią cieplną,
- d) inne dodatkowe koszty niezależne od zużycia ciepła.

11.5.3 Do kosztów zmiennych zaliczane są:

- a) opłaty za energię cieplną zużytą do centralnego ogrzewania wg licznika w węźle cieplnym,
- b) opłaty za usługę przesyłową zmienną centralnego ogrzewania (wg faktury dostawcy energii cieplnej),
- c) opłata rozliczeniowa systemu efektywnego zarządzania energią cieplną,
- d) inne dodatkowe koszty zależne od zużycia ciepła.

11.5.4 Łączne koszty stałe i zmienne ogrzania budynku, wynikające z faktury dostawcy energii cieplnej, rozliczane są w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokali.

11.5.5 Możliwość rozliczania kosztów zmiennych centralnego ogrzewania na podstawie powierzchni użytkowej lokali dopuszcza się w budynkach nie wyposażonych wcześniej w urządzenia pomiarowe w następujących przypadkach:

- a) jeżeli wykonana dla budynku, grupy lokali lub lokalu analiza wykaże brak technicznej możliwości stosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
- b) jeżeli wykonana dla budynku, grupy lokali lub lokalu analiza wykaże brak opłacalności stosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania,
- c) jeżeli nie jest możliwe wyznaczenie dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu grzewczego: minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku.

11.6 Podział kosztów energii cieplnej, dostarczanej na potrzeby podgrzania wody użytkowej.

11.6.1 Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej dzielone są na:

- a) koszty stałe,
- b) koszty zmienne.

11.6.2 Do kosztów stałych zaliczane są:

- a) opłaty za moc zamówioną do podgrzania wody użytkowej,
- b) opłaty za usługę przesyłową stałą ciepła zużytego do podgrzania wody,
- c) koszty wspólne,
- d) opłaty za odczyt podlicznika.

Koszty, których mowa w ppkt 11.6.2 a), b), d) określone są wg faktury dostawcy energii cieplnej.

Koszty, o których mowa w ppkt 11.6.2 c) – koszty wspólne związane z utrzymaniem właściwej temperatury ciepłej wody użytkowej (cyrkulacji) w instalacji ciepłej wody ustalone jako 33% kosztów podgrzania wody z faktury dostawcy.

Koszty stałe są rozliczane w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

11.6.3 Do kosztów zmiennych zaliczane są:

- a) opłaty za energię cieplną zużytą do podgrzania wody wg wskazań liczników w węźle cieplnym (różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego

dostawcy energii cieplnej a wskazaniem podlicznika energii cieplnej zużytej do c.o.); w przypadku braku podlicznika rejestrującego ilość energii cieplnej do c.o. bądź jego uszkodzenia, przyjmuje się 30% energii cieplnej zużytej w budynku opłaty za usługę przesyłową zmienną (wg faktury dostawcy energii cieplnej).

11.6.4 Koszt podgrzania 1 m³ wody ustala się jako iloraz kosztów zmiennych i ilości podgrzanej wody wg sumy wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach budynku – z zastrzeżeniem ppkt 11.6.6.

11.6.5 Dla lokali nieopomiarowanych ustala się opłatę ryczałtową liczoną wg zryczałtowanego zużycia wody w zależności od powierzchni użytkowej lokalu:

Powierzchnia lokalu	c.w.	z.w
≤35 m ²	2 m ³	3 m ³
>35m ² ≤40m ²	4 m ³	6 m ³
>40m ² ≤45m ²	6 m ³	9 m ³
>45m ² ≤55m ²	8 m ³	12 m ³
>55m ² ≤65m ²	10 m ³	15 m ³
>65 m ² ≤70m ²	12 m ³	18 m ³
>70 m ²	14 m ³	21 m ³

Opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu po opomiarowaniu lokalu. W okresie rozliczeniowym, suma indywidualnych obciążeń nie może być wyższa niż poniesione koszty.

11.6.6 W przypadku budynków nowo zasiedlanych do rozliczenia kosztów podgrzania wody stosuje się okres przejściowy, który nie może być krótszy niż 6 m-cy w okresie rozliczeniowym. Jeśli ten warunek nie jest spełniony, okres przejściowy przedłuża się na następny okres rozliczeniowy. W okresie przejściowym koszt podgrzania 1 m³ wody ustala się na podstawie średniej ceny podgrzania 1 m³ wody w Osiedlu, a różnicę kosztów zmiennych rozlicza się wraz z kosztami stałymi związanymi z ciepłą wodą.

11.7 Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

11.7.1 Koszty zużycia wody dzielone są na:

- koszty bezpośredniego zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- koszty wody ogólnej.

11.7.2 Koszty bezpośredniego zużycia wody wynikają z sumy wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach opomiarowanych i sumy zużycia wody według ilości przyjętych do wyliczenia opłat ryczałtowych w lokalach nieopomiarowanych, pomnożonych przez cenę 1 m³ wody (z uwzględnieniem odprowadzania ścieków do kanalizacji) wynikającą z faktury dostawcy.

11.7.3 Koszty bezpośredniego zużycia wody w lokalach opomiarowanych rozliczane są według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody zużytej w okresie rozliczeniowym.

11.7.4 Koszty wody ogólnej stanowią różnicę pomiędzy kosztami zużycia wody wykazanego na wodomierzu głównym w danym budynku (hydroforni), a sumą kosztów wynikających z bezpośredniego zużycia wody w lokalach.
Koszty dzielone są na poszczególne lokale i dzierżawy terenu.

11.8 Postanowienia ogólne dotyczące zasad rozliczania opłat za dostawę energii cieplnej dostarczanej dla centralnego ogrzewania, podgrzania wody, ciepła technologicznego oraz za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

11.8.1 Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych na poczet kosztów energii cieplnej dostarczanej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na poczet dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

Ustala się następujące rodzaje zaliczek:

- a) zaliczka na poczet kosztów stałych centralnego ogrzewania dotyczących lokali, wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- b) zaliczka na poczet kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dotyczących lokali, wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- c) zaliczka na poczet kosztów ogólnych wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- d) zaliczka na poczet kosztów stałych za podgrzanie wody, wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- e) zaliczka na poczet kosztów zmiennych za podgrzanie wody, wyliczona za 1 m³ wody,
- f) zaliczka na poczet opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, ustalana dla lokali opomiarowanych wg zużycia, a dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z pkt 11.6.5,
- g) zaliczka na poczet kosztów za dostawę wody na cele ogólne, ustalana jest na lokal i dzierżawę terenu.

Zaliczki Spółdzielnia określa w oparciu o prognozy zużycia, ustalone na podstawie zużycia mediów z ubiegłego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen mediów.

11.8.2 Okresem rozliczeniowym dotyczącym kosztów zużycia energii cieplnej oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków jest rok kalendarzowy.

11.8.3 Odczyty wskazań ciepłomierzy, podzielników kosztów oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody dokonywane są najpóźniej do końca stycznia roku następującego po roku kalendarzowym, którego odczyty dotyczą.

O dokładnym terminie odczytów użytkownicy lokali mieszkalnych powiadamiani są poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych, natomiast użytkownikom lokali użytkowych informacja o terminie odczytu dostarczana jest do lokalu użytkowego w godzinach jego otwarcia.

11.8.4 Użytkownik lokalu jest zobowiązany do umożliwienia dokonania odczytu upoważnionej osobie w zaplanowanym terminie. W przypadku lokali wyposażonych w urządzenia z odczytem radiowym odczyt jest dokonywany bez konieczności udostępnienia lokalu. Użytkownik lokalu jest również zobowiązany do każdorazowego udostępnienia lokalu w przypadku dokonywania kontroli, wymiany, legalizacji ciepłomierzy, podzielników kosztów oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody.

11.8.5 W razie dwukrotnej nieobecności użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania odczytu w innym indywidualnie umówionym terminie, nie później jednak niż do końca stycznia.

W przypadku braku odczytu wodomierzy z przyczyn leżących po stronie użytkownika naliczana będzie opłata ryczałtowa jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z §13 ust. 11 pkt 11.6.5.

- 11.8.6 Z odczytów dokonywanych drogą radiową sporządzany jest raport. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu drogą radiową, odczyt dokonywany jest wzrokowo i wpisywany w kwiecie odczytowym lub książce odczytu i podpisywany przez użytkownika lokalu.
- 11.8.7 Rozliczenie mediów dla wszystkich lokali za rok poprzedni i jego dostarczenie wszystkim użytkownikom lokali następuje najpóźniej do dnia 15-go maja. Do dostarczenia użytkownikom lokali rozliczenia mediów odpowiednie zastosowanie mają postanowienia §16 ustęp 9 i 10 niniejszych **Zasad RKE**.
- 11.8.8 W przypadku zmiany cen wody i odprowadzenia ścieków lub energii cieplnej, dokonywane będą stosowne odczyty dodatkowe w celu uwzględnienia zmian w rozliczeniu rocznym.
- 11.8.9 Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów kierowane są przez użytkowników lokali do Spółdzielni w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku przesłania reklamacji listem poleconym za datę złożenia reklamacji uznaje się datę nadania listu poleconego.
- 11.8.10 Termin rozpatrzenia reklamacji wynosi 30 dni od daty jej złożenia. Za datę rozpatrzenia reklamacji uznaje się datę wysłania odpowiedzi listem poleconym lub datę jej bezpośredniego dostarczenia użytkownikowi lokalu (w przypadku lokalu mieszkalnego – także pełnoletniemu domownikowi, a w przypadku lokalu użytkowego – także pracownikowi użytkownika lokalu) przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.
- 11.8.11 W przypadku, gdy reklamacja okaże się uzasadniona, Spółdzielnia skoryguje rozliczenie i dokona korekty naliczonych odsetek za okres obciążenia lokalu wynikiem rozliczenia do dnia rozpatrzenia reklamacji.
- 11.8.12 W przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o zapłatę odsetek.
- 11.8.13 Z zastrzeżeniem ppkt 15 (§13 ust. 11 pkt 11.8.15), nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów na wniosek użytkownika lokalu zostaje zwrócona, a w przypadku braku takiego wniosku – zaliczona zostaje na poczet bieżących opłat za lokal.
- 11.8.14 W przypadku, gdy użytkownik lokalu posiada inne wymagalne zobowiązania wobec Spółdzielni (zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokalu, opłat za korzystanie z miejsca postojowego na parkingu, odsetek i innych), nadpłata wynikająca z rozliczenia kosztów w pierwszej kolejności podlega zaliczeniu na poczet tych zobowiązań.
- 11.8.15 W przypadku wystąpienia niedopłaty wynikającej z rozliczenia kosztów użytkownik lokalu ma obowiązek uregulować należności z tytułu niedopłaty w terminie 30 dni od daty:
- otrzymania rozliczenia rocznego albo
 - nieodebrania rozliczenia lub jego zwrotu do Spółdzielni, albo
 - otrzymania informacji Spółdzielni o niezasadności reklamacji.
- W razie nieuregulowania niedopłaty w ww. terminie od kwoty niedopłaty naliczane są przez Spółdzielnię odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, liczone od następnego dnia po upływie terminu do uregulowania niedopłaty.
- 11.8.16 Użytkownik lokalu ponosi koszty zakupu, montażu, wymiany, naprawy (o ile jest możliwa) i legalizacji wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zwrotu na rzecz Spółdzielni kosztów zakupu, montażu, wymiany, naprawy i legalizacji wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania. W/w czynności użytkownik lokalu nie ma prawa wykonywać we własnym zakresie.

- Dopuszcza się, aby właścicielem wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych w częściach wspólnych budynku i w lokalach, była firma dokonująca rozliczeń zużycia energii cieplnej lub wody.
- 11.8.17 W przypadku rozplombowania, dewastacji, uszkodzenia zewnętrznego mającego wpływ na wskazania lub uniemożliwienie odczytów wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania znajdujących się w lokalu użytkownika, naliczane będzie odszkodowanie w wysokości opłaty jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 11.8.18 W przypadku wadliwego działania wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania, rozliczenie zużycia następuje dla lokali wyposażonych:
- a) w wodomierze – wg średniorocznego zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) w ciepłomierze – wg średniorocznego zużycia energii cieplnej w budynku w danym okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na 1 m²;
 - c) w podzielniki – wg średniorocznego zużycia energii cieplnej w budynku w danym okresie rozliczeniowym, w przeliczeniu na 1 m².
- W przypadku niedokonania naprawy lub wymiany uszkodzonych wodomierzy, ciepłomierzy lub podzielników - z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu - lokal w następnym okresie będzie rozliczony jak lokal nieopomiarowany.
- 11.8.19 W przypadku wykonania uzgodnionych ze Spółdzielnią zmian w instalacji c.o. (np. zmiana, likwidacja grzejników) dokonywane są stosowne odczyty dodatkowe i ponowny montaż podzielników kosztów. Koszt wykonania tych odczytów i montażu urządzeń ponosi użytkownik lokalu.
- 11.8.20 W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego Spółdzielnia może dokonać za dodatkową opłatą rozliczenia proporcjonalnie do czasu korzystania z danego lokalu, na podstawie protokołu sporządzonego za zgodną wolą przekazującego i przejmującego lokal. W razie niespisania takiego protokołu, nadpłata lub niedopłata wynikająca z rozliczenia kosztów odpowiednio przysługuje lub obciąża osobę przejmującą lokal.
- 11.8.21 Na podstawie i w trybie przepisów ustawy o ochronie danych osobowych Spółdzielnia jako Administrator danych może powierzyć innemu podmiotowi przetwarzanie danych osobowych związanych z rozliczaniem kosztów, na podstawie pisemnej umowy. Podmiot taki może przetwarzać te dane wyłącznie w zakresie i celu przewidzianym w umowie o dokonanie rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej i wody z indywidualnymi odbiorcami.
- 11.8.22 Do obowiązków Spółdzielni należy:
- a) organizacja systemu rozliczania kosztów ciepła systemowego i gazu pomiędzy użytkowników lokali,
 - b) zapewnienie wyposażenia lokali w grzejnikową armaturę regulacyjną, ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania w miarę techniczno-ekonomicznych możliwości oraz w wodomierze,
 - c) zapewnienie możliwości zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
 - d) usuwanie awarii i usterek urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania, a także grzejników, grzejnikowej armatury regulacyjnej i instalacji w instalacjach centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej stanowiącej części wspólne budynków.

11.8.23

1. Do obowiązków wszystkich użytkowników lokali należy:

- a) udostępnianie lokalu dla dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy lub wodomierzy, oraz zapewnienie bezpieczeństwa osobie uprawnionej podczas wykonywania obowiązków służbowych (w szczególności ze strony zwierząt domowych),
- b) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników, armatury regulacyjnej (zawory i głowice termostatyczne), podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy,
- c) ochrona armatury regulacyjnej, przyrządów pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania przed zniszczeniem,
- d) niezwłoczne powiadomienie Administracji Osiedla o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń (w tym w szczególności podzielników kosztów ogrzewania i zaworów termostatycznych) lub naruszeniu plomb,
- e) przestrzeganie zakazu dokonywania zmian w instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej bez uzyskania pisemnej zgody Administracji Osiedla oraz zmian wykraczających poza uzgodniony zakres,
- f) wykonanie odczytu wzrokowego wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu oraz sprawdzenie poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy urządzeń pomiarowych w lokalu,
- g) ponoszenia opłat związanych z dokonywaniem odczytów urządzeń pomiarowych,
- h) ponoszenia opłat wynikających z rozliczeń dokonywanych przez firmę rozliczającą koszty energii cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz gazu pomiędzy użytkownikami lokali opomiarowanych oraz nieopomiarowanych,
- i) ponoszenie opłat za dodatkowe usługi firmy rozliczającej, w szczególności dodatkowy odczyt związany z zawinionym uszkodzeniem urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania, wymianę urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów ogrzewania w wyniku zawinionego uszkodzenia, demontaż i ponowny montaż podzielników przy wymianie grzejników dokonywanej na wniosek mieszkańca.

2. Każda samowolna (bez zgody Spółdzielni) ingerencja użytkownika w instalację c.o., stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
- b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania,
- c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu,
- d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika w łazience,
- e) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
- f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
- g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania; przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plombi montażowej,
- h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania,
- i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania.

3. Koszty likwidacji samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub ciepłej wody użytkowej (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają użytkownika lokalu, a lokal będzie traktowany jak nieopomiarowany.
4. Użytkownik może reklamować rozliczenie kosztów energii cieplnej w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania tylko w formie pisemnej.
5. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań wodomierza, ciepłomierza lub podzielnika kosztów ogrzewania, może on żądać sprawdzenia urządzenia przez certyfikowaną instytucję na stanowisku pomiarowym pod warunkiem uiszczenia kaucji zabezpieczającej pokrycie kosztów ekspertyzy w wysokości 400 zł od 1 urządzenia. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi użytkownik. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania urządzenia jest ono wymieniane przez Administrację Osiedla, a kaucja zostaje zwrócona użytkownikowi lokalu.
6. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.

11.8.24 Zakres informacji o zużyciu ciepła

Informacja roczna

1. Spółdzielnia raz w roku dostarcza użytkownikom lokali informację dotyczącą rozliczeń kosztów zakupu ciepła w—zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami.
2. Informacje o zastosowanych w danym budynku współczynnikach wyrównawczych LAF dla poszczególnych lokali, mogą być zamiennie udostępnione na stronie internetowej Spółdzielni.

Informacja miesięczna

Spółdzielnia raz w miesiącu umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12. Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych lokali w nieruchomości.
Koszty te są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości i dzielone proporcjonalnie do udziału lokali w nieruchomości.

§ 14

Koszty GZM obejmują również koszty utrzymania miejsc postojowych i komórek lokatorskich w lokalach garażowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, w wielostanowiskowych lokalach garażowych wolnostojących, w wolnostojących parkingach wielopoziomowych oraz pojedynczych garaży wolnostojących.

Na koszty te składają się:

1. Koszty eksploatacji podstawowej - wysokość opłat, które muszą ponieść użytkownicy ustalana jest wg udziału lokalu garażowego lub udziału miejsca postojowego, komórki lokatorskiej w nieruchomości;
2. Koszty ochrony oraz/lub monitoringu - wysokość opłat z tego tytułu wyliczana jest stosownie do treści § 13 ustęp 5 niniejszych **Zasad RKE**;
3. Koszty wieczystego użytkowania lub opłata przekształceniowa oraz podatek od nieruchomości – wysokość opłat z tego tytułu wyliczana jest stosownie do treści § 13 ustęp 6 i 7 niniejszych **Zasad RKE**;
4. Koszty konserwacji bram garażowych - stawka opłat na pokrycie tych kosztów jest ustalana na podstawie poniesionych kosztów, dzielonych na liczbę miejsc postojowych w lokalu garażowym;



5. Koszty konserwacji instalacji, sprzętu ppoż. oraz monitoringu - stawka opłat na pokrycie tych kosztów jest ustalana na podstawie poniesionych kosztów, dzielonych na liczbę miejsc postojowych w lokalu garażowym;
6. Koszty konserwacji instalacji wentylacyjnej - stawka opłat na pokrycie tych kosztów jest ustalana na podstawie poniesionych kosztów, dzielonych na liczbę miejsc postojowych w lokalu garażowym;
7. Koszty ubezpieczenia - stawka opłat na pokrycie tych kosztów jest ustalana wg udziału miejsca postojowego w lokalu garażowym lub w nieruchomości;
8. Koszty energii elektrycznej - stawka opłat na pokrycie kosztów za energię elektryczną zużywaną przez oświetlenie i urządzenia techniczne obsługujące lokal garażowy określana jest na podstawie odczytów liczników energii elektrycznej i ustalana jest wg udziału miejsca postojowego w lokalu garażowym lub w nieruchomości;
9. Koszty utrzymania czystości - stawka opłat na pokrycie tych kosztów określana jest w sposób ryczałtowy lub w oparciu o koszty usługi firmy zewnętrznej i ustalana jest wg udziału miejsca postojowego w lokalu garażowym lub w nieruchomości;
10. Koszty ogrzewania - stawka opłat na pokrycie tych kosztów jest określana na podstawie wskazań podliczników energii cieplnej lub jest ustalana jako część energii cieplnej dostarczonej do lokalu garażowego na potrzeby centralnego ogrzewania wg udziału miejsca postojowego w lokalu garażowym lub w nieruchomości;
11. Koszty funduszu remontowego – stawka opłat na pokrycie tych kosztów ustalona jest według udziału miejsca postojowego w lokalu garażowym;
12. Pozostałe koszty zatwierdzone przez Radę Nadzorczą lub właściwą Radę Osiedla.

§ 15

Koszty GZM obejmują również koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej. Wysokość opłat na działalność społeczną i oświatowo-kulturalną ustalana jest przez Radę Nadzorczą.

Rozdział IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

1. Ustalanie wysokości stawek opłat eksploatacji podstawowej nieruchomości dokonywane jest w sposób następujący:
 - 1.1. koszty eksploatacji przypadające na nieruchomość stanowią sumę kosztów wymienionych w § 12 niniejszych **Zasad RKE** oraz są przeliczane na jeden miesiąc i udział powierzchni lokali w danej nieruchomości,
 - 1.2. przychody z części wspólnej danej nieruchomości po odliczeniu opodatkowania pomniejszają koszty wspólne i są ewidencjonowane na koncie tej nieruchomości,
 - 1.3. przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni są ewidencjonowane jako przychody Spółdzielni.
2. Dla rozliczenia kosztów GZM stawki opłat z tytułu użytkowania lokali i dzierżawy terenu ustala się na podstawie kosztów z ubiegłego roku, z uwzględnieniem planowanych zmian cen oraz niedoboru lub nadwyżki z roku ubiegłego.
3. Jeżeli w okresie rozliczeniowym następują niezależne od Spółdzielni zmiany cen mediów powodujące zmianę kosztów, dokonywana jest korekta ustalonych zaliczkowo opłat. Korekta ta nie wymaga podjęcia uchwały przez Radę Osiedla.
4. Opłaty za użytkowanie lokali i dzierżawę terenu użytkownicy lokali wnoszą na rachunek bankowy Spółdzielni co miesiąc, z góry do 15-go dnia każdego miesiąca. Za dzień

dokonania wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni. Od nieterminowych wpłat należą się Spółdzielni odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, bez konieczności dodatkowego wzywania do zapłaty.

5. W nowych budynkach oddawanych do eksploatacji ustala się średnie stawki opłat oraz zaliczek, w oparciu o wysokość opłat i zaliczek obowiązujących w innych nieruchomościach Spółdzielni o podobnym standardzie – z uwzględnieniem § 13 ust. 11 pkt 11.6.6.
6. Najemcy lokali wnoszą opłaty zgodnie z warunkami określonymi w umowie najmu.
7. Lokale mieszkalne, wynajmowane gospodarzom domów na czas związany ze stosunkiem pracy, rozliczane są na zasadach obowiązujących pozostałe lokale mieszkalne.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali w formie pisemnej, co najmniej z 3 - miesięcznym wyprzedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych), Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
Zmiana wysokości opłat, o których mowa w zdaniach poprzedzających, wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Zawiadomień o zmianach wysokości opłat dokonuje się poprzez ich dostarczenie zgodnie ze złożonym przez właściciela oświadczeniem o sposobie doręczania korespondencji, a w przypadku braku oświadczenia korespondencja wysyłana będzie na adres lokalu w zasobach Spółdzielni.
10. Za datę zawiadomienia użytkownika lokalu o zmianie wysokości opłat przyjmuje się:
 - 10.1. w przypadku dostarczania zawiadomienia bezpośrednio do lokalu – datę pokwitowania.
 - 10.2. w przypadku dostarczenia zawiadomienia do lokalu listem poleconym – datę nadania listu poleconego,
 - 10.3. w przypadku umieszczenia zawiadomienia w oddawczej skrzynce pocztowej użytkownika lokalu - 3 dni robocze od daty pisma.
11. W przypadku wyrażenia pisemnej zgody przez właściciela lokalu na dostarczanie za pośrednictwem poczty elektronicznej pod wskazany przez niego adres mailowy zawiadomień o zmianie wysokości opłat, faktur, monitów, upomnień, potwierdzenia sald, historii kont, rozliczeń mediów i innej korespondencji wewnątrzspółdzielczej, za datę dostarczenia korespondencji uznaje się datę wysłania listu elektronicznego.

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM WOLA

Krzysztof Dobrowolski

Wiceprzewodnicząca
Rady Nadzorczej SM WOLA

Ilona Sawicka

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej SM WOLA

Krystyna Mach-Rojewska

Wiceprzewodnicząca
Rady Nadzorczej SM WOLA

Wiesława Walisiak
Wiesława Walisiak

UCHWAŁA NR 60/2024
RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WOLA
z dnia 25.04.2024 r

w sprawie: zmiany „Zasad Rozliczania Kosztów Eksploatacji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA”.

Na podstawie § 69 ust. 1 pkt 16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

Zmienia się „Zasady Rozliczania Kosztów Eksploatacji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA” stanowiące załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 53/2024 z dnia 29.02.2024 r. w taki sposób, że:

1. §13 ppkt 11.3.4 lit. b) otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„50% kosztów, o których mowa w ppkt 11.3.3 lit. a) i b) w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników LAF i UF, a w łazienkach i WC oraz innych pomieszczeniach w lokalach wyposażonych w grzejniki, na których z przyczyn technicznych nie są one montowane, według średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na moc grzejnika (w budynkach, w których nie zweryfikowano aktualnych mocy grzejników w łazienkach i WC, koszty te rozliczane są wyłącznie w oparciu o wskazania podzielników kosztów ciepła zamontowanych w lokalach),”

2. §13 ppkt 11.3.4 lit. d-g) otrzymują nowe następujące brzmienie:

d) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, wynikającą z konieczności utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w obowiązujących przepisach w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i wyznaczany na podstawie wzoru:

$$k_{z \min} = \frac{C \times [Q \times 24 \times L \times 0,0036 \times (16^{\circ}\text{C} - t_{z \text{sr}}) / (16^{\circ}\text{C} - t_z)]}{P_c} \times P_i \text{ [zł]}$$

gdzie:

$k_{z \min}$ – minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł]

C – wynikowa cena 1-go GJ w okresie rozliczeniowym [zł/GJ]

Q – moc zamówiona (cieplna) na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku [kW]

24 – czas poboru ciepła w ciągu doby [h]

L – liczba dni okresu grzewczego

0,0036 – współczynnik przeliczeniowy z kWh na GJ

$t_{z \text{sr}}$ – średnia temperatura zewnętrzna w okresie rozliczeniowym [°C]

t_z – obliczeniowa temperatura zewnętrzna wg normy PN-82/B-02403 lub PN-EN12831

P_i – powierzchnia ogrzewana lokalu [m²]

P_c – suma powierzchni ogrzewanych dla lokali w budynku [m²]

- e) w przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest mniejszy niż koszt wyznaczony na podstawie ppkt 11.3.4 lit. d), do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się wartość minimalną odpowiadającą kosztowi zmiennemu rozliczanemu dla danego lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej zgodnie z ppkt 11.3.4 lit. a),
- f) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu i wyznacza się na podstawie wzoru:

$$k_{z \max} = \frac{C \times [Q \times 24 \times L \times 0,0036 \times (24^{\circ}\text{C} - t_{z \text{sr}}) / (24^{\circ}\text{C} - t_z)]}{P_c} \times P_i \text{ [zł]}$$

gdzie:

$k_{z \max}$ – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu w okresie rozliczeniowym [zł]

C – wynikowa cena 1-go GJ w okresie rozliczeniowym [zł/GJ]

Q – moc zamówiona (cieplna) na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku [kW]

24 – czas poboru ciepła w ciągu doby [h]

L – liczba dni okresu grzewczego

0,0036 – współczynnik przeliczeniowy z kWh na GJ

$t_{z \text{sr}}$ – średnia temperatura zewnętrzna w okresie rozliczeniowym [°C]

t_z – obliczeniowa temperatura zewnętrzna wg normy PN-82/B-02403 lub PN-EN12831

P_i – powierzchnia ogrzewana lokalu [m²]

P_c – suma powierzchni ogrzewanych dla lokali w budynku [m²]

- g) w przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń, jest większy niż koszt wyznaczony na podstawie ppkt 11.3.4 lit. f), do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się wartość maksymalną odpowiadającą kosztowi ustalonemu na podstawie ppkt 11.3.4 lit. f), a różnica pomiędzy wartością wyliczoną i rozliczoną stanowi koszt określony w ppkt 11.3.3 lit. d).

3. W §13 ppkt 11.8.1 otrzymuje nowe następujące brzmienie:

„Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych na poczet kosztów energii cieplnej dostarczanej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz na poczet dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

Ustala się następujące rodzaje zaliczek:

- zaliczka na poczet kosztów stałych centralnego ogrzewania dotyczących lokali, wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- zaliczka na poczet kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dotyczących lokali, wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- zaliczka na poczet kosztów ogólnych, wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- zaliczka na poczet kosztów stałych za podgrzanie wody, wyliczona na 1 m² powierzchni użytkowej lokali,
- zaliczka na poczet kosztów zmiennych za podgrzanie wody, wyliczona za 1 m³ wody,
- zaliczka na poczet opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, ustalana dla lokali opomiarowanych wg zużycia, a dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z pkt 11.6.5,

g) zaliczka na poczet kosztów za dostawę wody na cele ogólne, ustalana jest na lokal i dzierżawę terenu.

Zaliczki Spółdzielnia określa w oparciu o prognozy zużycia, ustalone na podstawie zużycia mediów z ubiegłego okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem przewidywanych zmian cen mediów.

§ 2

1. Zmiany Zasad Rozliczania Kosztów Eksploatacji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SM WOLA uchwalone niniejszą uchwałą stosuje się do rozliczeń kosztów energii cieplnej począwszy od okresu rozliczeniowego obejmującego cały rok 2023.
2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby centralnego ogrzewania do lokali znajdujących się w budynkach, w których dokonano pierwotnego montażu podzielników kosztów ogrzewania w terminie, który nie pozwolił na objęcie pełnego okresu rozliczeniowego z zastosowaniem tych urządzeń, przeprowadzone zostanie w ten sposób, że rozliczenie okresu, w którym nie zamontowano podzielników kosztów ogrzewania w danym budynku, nastąpi na podstawie średniego zużycia energii cieplnej w budynku przypadającego na 1m² rozliczanego lokalu, natomiast pozostały okres rozliczony zostanie na podstawie odczytów z podzielników kosztów ogrzewania.

§ 3

Tekst jednolity Zasad Rozliczania Kosztów Eksploatacji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej WOLA, uwzględniając zmiany wynikające z przedmiotowej uchwały stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM WOLA

Krzysztof Dobrowolski

Wiceprzewodnicząca
Rady Nadzorczej SM WOLA


Ilona Sawicka

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej SM WOLA

Krystyna Mech-Rojewska

Wiceprzewodnicząca
Rady Nadzorczej SM WOLA


Wiesława Walisiak

